

# 地产狂人 任志强

他有“任我行”的味道  
又有“愤青”的作风  
令人惊叹的地产界“大佬”  
四面“树敌”的“任大炮”

彭征 张伟◎ 编著

 浙江人民出版社  
ZHEJIANG PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

# 地产狂人 任志强

彭征 张伟 编著

浙江人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

地产狂人任志强/彭征,张伟编著. —杭州:浙江人民出版社,2009.1

ISBN 978-7-213-03936-2

I. 地… II. ①彭…②张… III. 任志强 - 生平事迹 IV. K825.38

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 199128 号

书 名	地产狂人任志强
作 者	彭 征 张 伟 编著
出版发行	浙江人民出版社 杭州市体育场路 347 号 市场部电话:(0571)85061682 85176516
责任编辑	虞文军 李 雯
责任校对	鞠 朗 张谷年
电脑制版	杭州大漠照排印刷有限公司
印 刷	浙江新华印刷技术有限公司
开 本	710×1050 毫米 1/16
印 张	13.75
字 数	23 万
插 页	2
版 次	2009 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-213-03936-2
定 价	30.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与市场部联系调换。

# 序

任何一个成功的企业家，都有一种特立独行的精神，也就是说，他一定有自己独特的观点，并且能够坚持自己的观点、不断否定他人的反对意见。因发表众多惊世骇俗的言论而被称为“任大炮”的任志强，注定是一个特立独行的人。这，也是我选择写他的原因。

任志强的语言风格显然是剽悍、桀骜不驯的。他的许多话十分刺耳，常常会引来无数的口诛笔伐，以至于一旦任志强又有新的言论了，人们就会猜测接下来讨伐声又将不绝于耳。是的，任志强的话太让人难以接受了：“我只为富人造房子”，“穷人区、富人区”，“房价越高越好”，等等。没有几个人能包容他如此“放肆无礼”的语言侵犯。

可有人说，正是这些惊人之语才体现了任志强敢说实话的作风。“房价越高越好”，对于广大的消费者而言，简直就是洪水猛兽。可反过来想一想，市场规律就是价格高，需求小，价格低，需求大。我国的基本国情是人多地少，因此，绝不可能像某些国家（如澳大利亚）那样家家拥有别墅。目前，抑制购房欲望的有效手段不正是房价吗？如果这样想，任志强还那么面目可

憎吗？

在嚣张的语言背后，是任志强身为法学硕士所具有的理性。任志强酷爱读书，自学能力很强，每天阅读不少于6万字的资料，已经成为他的一种强制性习惯；任志强熟知房地产行业的所有政策和法规，并对各个时期的宏观经济形势有着自己的判断，每次的演讲，谈到地产及相关经济数字，任志强几乎都是脱口而出；在他的新书《任我评说》里，任志强以其随性而辛辣的笔调，对调控政策、楼市现状等房地产业和大众关心的问题，进行了或探询、或质疑、或回顾、或前瞻的评述……

我们无法否认任志强扮演了一个出色的商人角色，他思维的前瞻性、融资与控制资本的能力都令我们叹服。在20世纪80年代初期，任志强就挖掘出了未来中国房地产市场的巨大潜力，与潘石屹的粮票换鸡蛋，再到与北京城建的鸡蛋换粮票都凸显了他抢占市场先机、获取潜在价值的卓越能力；1996年，任志强成功地打了一个政策的擦边球，成功地完成了原华远房地产的“境外上市”；2002年10月，任志强带领“新华远”在短短两个月的时间里募集了高达2亿元的资金……

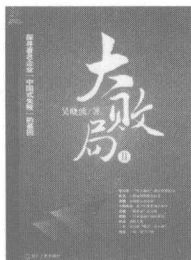
任志强还有着12年的从军经历，历任排长、参谋等职。7个二等功和三等功的军功章充分见证了任志强的军旅生活，华远集团的党委成员因大多是军人出身而被称为“地产界的军营”……

面目冷峻、脾气倔强的任志强有着一颗善良的心，不仅关爱自己的女儿，还照顾华远员工子女；不仅对自己的夫人充满感激，还对华远全体女员工满怀感谢……

这是一个让人恨又让人赞的人，这是一个不时激起舆论争议的“狂人”。这样一个在中国房地产界里颇有“任我行”的味道，年过半百仍展示出强悍的“愤青”作风的人。我们应该走近并认识他！

作者

2008年11月于北京钓鱼台西



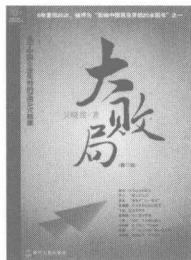
《大败局 II》

作者：吴晓波

ISBN：978-7-213-03503-6

定价：29.00元

在《大败局》畅销6年之后，作者对中国9家著名企业再做教案式解读，探索著名企业“中国式失败”的基因。



《大败局》(修订版)

作者：吴晓波

ISBN：978-7-213-02151-0

定价：29.00元

本书解读十大著名企业盛极而衰的失败基因，关于中国企业失败的MBA式教案。6年重印30次，被评为“影响中国商业界的20本图书”之一。



《张瑞敏谈管理》(精华版)

作者：胡泳

ISBN：978-7-213-03487-9

定价：28.00元

国内第一本系统收录和诠释海尔首席执行官张瑞敏管理思想精华的作品。中央电视台《对话》总策划、《赢在中国》总编辑，畅销书《海尔中国造》作者胡泳最新力作。



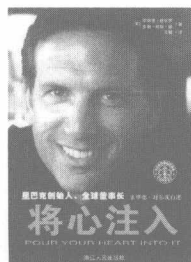
《任正非谈国际化经营》

作者：程东升 刘丽丽

ISBN：978-7-213-03574-6

定价：29.00元

国内迄今第一本综合反映华为CEO任正非国际化经营思想的精华之作。畅销书《华为真相》作者程东升最新力作。



《将心注入》

作者：[美] 霍华德·舒尔茨 多莉·琼斯

ISBN：978-7-213-03183-0

定价：25.00元

星巴克创始人、全球董事长霍华德·舒尔茨传记。

## 《张瑞敏如是说》

作者：胡泳

ISBN：978-7-213-02689-8

定价：42.00元

海尔首席执行官张瑞敏迄今唯一正式授权传记，中国企业家的本土管理“圣经”。作者继畅销书《海尔中国造》之后推出的最新作品。



## 《阿里巴巴：天下没有难做的生意》(精华版)

作者：郑作时

ISBN：978-7-213-03130-4

定价：30.00元

国内第一本实地采访、独立分析和记录互联网公司阿里巴巴成长史的著作。



## 《淘宝网：倒立者赢》

作者：沈威风

ISBN：978-7-213-03458-9

定价：29.00元

一个靠“倒立战术”三年击败全球第一行业巨人eBay的中国式传奇故事，国内第一本全面系统记录淘宝网成长史的著作。



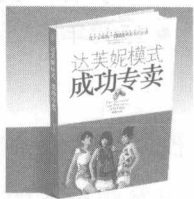
## 《达芙妮模式》

作者：陈伟文

ISBN：978-7-213-03751-1

定价：35.00元

全面讲述由港台明星刘若英和S.H.E为代言人，中国女鞋第一品牌，中小企业的连锁专卖成功标杆——达芙妮DAPHNE的成长史。鞋业第一本营销管理专著。



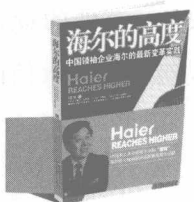
## 《海尔的高度》

作者：胡泳

ISBN：978-7-213-03747-4

定价：35.00元

国内第一本系统反映中国本土企业的先行者海尔集团管理革命实践最新成果的作品，是中国本土企业管理革命的“圣经”。海尔研究权威胡泳最新力作。

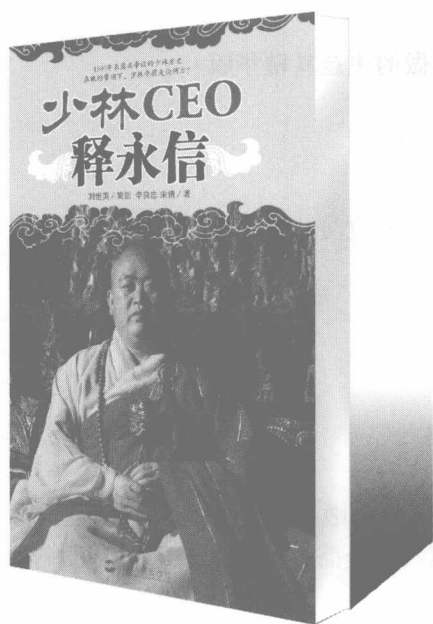




1500年来最具争议的少林方丈

最新解读少林CEO释永信

——浙江人民出版社隆重推出



- 释永信, 锐意创新的少林奇迹创造者, 还是少林世俗化的始作俑者?
- 1500年来最具争议的少林方丈, 在他的带领下, 少林寺将走向何方?

---

被授予博士荣誉的和尚, 行程如空中飞人般的寺庙方丈, 打破少林寺千年传统, 用经营企业的思路经营少林寺的当代少林掌门……各种名号笼罩下的释永信, 在制造着中国寺院商业化神话的同时, 也让自己成为了饱受争议的舆论焦点。有人说他数典忘祖, 有人说他锐意进取, 对他期待者有之, 疑惑者亦有之。人们都在关注: 在他的带领下, 少林寺将走向何方? 本书作者站在第三方的角度, 全面、客观地解读释永信的作为。



全面解读

## “电池大王”王传福与“汽车新贵”比亚迪的传奇故事

——浙江人民出版社隆重推出



- 富士康的最大对手,让郭台铭最头疼的人
- “股神”巴菲特最为看好的中国公司

他,短短7年时间里,成为饮誉全球的“电池大王”,并进军汽车行业,誓要成为汽车大王……

它,短短10年时间内,迅速成长为IT业及电子零部件的世界级制造企业,又成功进入汽车制造与销售领域,开始了自主品牌汽车的发展征程……

- “电池大王”造汽车,王传福是否疯狂?
- 民族汽车振兴之梦,比亚迪能否实现?
- 巴菲特为什么对比亚迪情有独钟?

## 序 / 1

## 第一章 国人皆知任志强 / 1

任志强何许人也？一个年过半百的“老”人，一个资产高达 138 亿元的公司的董事长，一个任人评说的“实话先生”，招致连绵不绝的唾沫星子；但他却越战越勇，就此出名。在他坚强的外表下包裹着一颗宽容的心，在冷峻的面孔下，还拥有铁汉柔情。

- 地产界“大佬” / 3
- 霹雳金刚“任大炮” / 8
- 军政商“三位一体” / 16
- 任人评说“学者人生” / 22
- 铁汉柔情 / 28

## 第二章 峥嵘岁月 平凡少年 / 35

冯庄公社郭庄村离延安 90 多里远，少年任志强和伙伴们夜里两点出发，步行六七个小时后终于见到了心中的宝塔山。爬上破败的宝塔，任志强心中在充满神圣感的同时，又有些许失望。为了纪念这次来之不易的朝圣机会，他特意爬到塔顶，在最高的塔梁上面刻下“到此一游”，作为留念。

- 快乐的大院生活 / 37
- 不太老实的小学生 / 40

- 初中生到延安“就业” / 44

### 第三章 当兵那 12 年 / 47

“报告首长，真的不行！如果今天让你进来打了，那明天别的连队也要来打，我们就没有理由阻止了。这样一来，我们的工期肯定会拖延，这个责任我承担不起。”任志强面对首长据理力争，丝毫没有退让的样子。

- 部队生活纪事 / 49
- “鸡肋”参谋 / 53

### 第四章 初入商海 小试牛刀 / 57

注重数据和理论的任志强愣住了，一时无语。任志强心里在骂，“小子，你连七通一平也不知道，做个屁地产！”连建筑的基本常识都一窍不通的人在房地产市场赚了钱不说，还居然敢跑来和他探讨行业问题。

- 数钱数到手抽筋 / 59
- 入主“华远” / 62
- “免费”坐牢 / 65
- 步步高升 终成舵手 / 68
- “粮票换鸡蛋” / 71

### 第五章 黄金 10 年 打造航母 / 77

1999年12月，在京城房地产界声名显赫的任志强突然在公司内宣布辞去担任11年之久的总经理职务，同时辞去他在香港上市的华润北京置地公司的总经理职务，仅保留董事长职务。这消息一经公布，在业界引起轰动，媒体也大肆炒作。当被问及为什么要主动辞去总经理的职务时，任志强的回答很简单，做个男人！

- 漂亮的擦边球 / 79
- 全民买房时代之“NO.1” / 89
- 航母成形 经理辞职 / 96
- SOHO 现代城风格之辩 / 104

- PK 王石 败别华润 / 111

## 第六章 重新起飞 续写神奇 / 121

任志强曾这样说：“人的一生最难做的是能给社会和历史留下些可以被记录的痕迹。如果时间可以倒转，让我可以重新再做一次选择，我仍然希望能重复同样的旅行，但会努力画一个更加完美的圆！”

- 卖珠留椽 卷土重来 / 123
- “鸡蛋换粮票”之梅开二度 / 129
- “穷人区”、“富人区”之争 / 137
- “进口鸡蛋”换“绝版粮票” / 154
- 再度借壳上市 / 157

## 第七章 “口水战”不停 / 163

任志强声色俱厉地向记者们讲解着他的楼市“非拐点论”：“汽车价格年年下降，你就能说不卖汽车了吗？过圣诞节哪个商场不搞促销。这完全不是一个概念。涨幅下降是确定的，交易量的下降也是确定的，但是如果说涨幅是负增长，目前还没有看到这种情况。”

- “横插一刀” 房价之争升级 / 165
- 与广州市市长“拼政治” / 171
- 拐点论之争 / 175
- 任志强评捐款门 / 179
- 谁是“猪坚强” / 184
- 政府该不该“救市” / 189

## 附录一 任志强：我们应对盲从保持警惕 / 195

## 附录二 任志强经典语录 / 204

# 第一章

DICHUAN

## 国人皆知任志强

KUANGREN

百度一下“任志强”，找到相关文章约 3570000 篇，用时 0.001 秒；截至 2008 年 7 月 6 日，任志强新浪博客的点击量为 6757681 次；任志强说的话被人整理成语录，评论如潮。

任志强何许人也？一个年过半百的“老”人，一个资产高达 138 亿元的公司的董事长，一个任人评说的“实话先生”；他擅长摆事实，讲道理，对数字有着惊人的记忆力，他是人民大学的法学硕士，充满理性，却因为把自己的商人身份演绎得太“真切”，招致连绵不绝的唾沫星子；任志强很坚强，他越战越勇，就此出名；在他坚强的外表下包裹着一颗宽容的心，在冷峻的面孔下，还拥有铁汉柔情。



# 地产界“大佬”

“资本在借用经理人的智慧和才能获取收益的同时，经理人也借助资本转换成就了自己管理的事业和实现了个人的价值。”这是现任华远集团总裁兼董事长的任志强写在自传《任人评说》封面的一段话。这段话阐述了资本、职业经理与制度三者之间的关系，也在向世人述说：他，任志强，作为一个优秀的经理人，正在一步一步利用华远这棵资本大树实现个人的价值。

一步一个脚印，任志强用他独有的略显狂妄的坚定，带着“华远”走到了今天。如今的华远已经是拥有 24 个子公司的集团公司，业务涵盖了地产、酒店、商场、生物保健等方方面面。

不过，参天大树不可能一日长成，璀璨夺目的光环不可能掩盖任志强成长的艰辛。

## 业界巨子的成长

任志强，山东掖县人，生于新中国成立后不久的 1951 年 3 月 8 日。

1969 年 1 月，任志强参加工作，在陕西省延安县冯庄公社插队。同一年，任志强走入军营，成为了一名战士，那一年，他 18 岁。在从军 12 年的过程中，任志强历任排长、参谋等职，曾荣立二等功一次、三等功六次，并多次被评为优秀共产党员。

1981 年，任志强退伍经商，来到一家小型集体企业——北京怡达公司，出任副总经理一职。至于这个公司具体有何背景，人们都不清楚。不过那阵子正好兴办各式各样的公司，有皮包的、有空壳的，还有戴帽儿，等等。

1983 年，以 20 万元借款起家，北京市华远经济建设开发总公司（华远集团公司的前身）成立。所有的资产是：十几个人，几间陋室和 20 万元借款。任志强于 1984 年出任该公司建设部经理。



1987年,华远经济建设开发总公司的独资房地产企业——北京市西城区华远建设开发公司成立,注册资本1500万元。一年后,任志强出任华远经济建设开发总公司副总经理兼华远城市建设开发公司经理。

付出总有回报,1991年,任志强荣升为华远经济建设开发总公司总经理。从1993年开始,华远集团一步一步从进行股份制改造、实现境外上市到转让股份退出,任志强在资本市场里畅游。

1993年4月,华远集团公司成功地西城区华远建设开发公司进行股份制改造,创立了北京市华远房地产股份有限公司(“原华远房地产”),公司总资产达到12亿元,净资产近6亿元,税后利润2.29亿元。

华远集团的茁壮成长给任志强带来了职位上的进一步提升,1993年8月,任志强出任北京市华远集团总裁,并担任华远集团公司总经理。

股份制改革后,任志强萌发了“上市”的念头,于是,他开始寻求华远的上市之路,但当时国家的宏观调控政策规定,房地产公司无限期暂停上市。不过,任志强具有相当发达的商业头脑,在他的带领下,华远另辟蹊径,选择了海外融资的路线。

1994年,原华远房地产成功吸收外资入股,由华润集团旗下的华润创业(香港上市公司)与另外几家外资公司共同组建坚实公司,入股原华远房地产,将公司改组为中外合资股份公司,成为国内首家中外合作股份制房地产公司,华润创业成为原华远房地产的间接控股股东。

与华润的联姻并没有影响任志强的职位,由于业绩突出,任志强被董事会聘为董事长兼总经理,并拿到了700万元的高年薪。1994年,身为一名共产党员,任志强除缴纳个人所得税外,一年还要上缴党费20万元。

1996年,坚实公司以华润北京置地的名称在香港上市,成功地完成了原华远房地产的“境外上市”,融资达10亿元人民币。在这次资本游戏中,华远利用得天独厚的政策优势,取得了巨大的成功——华远是境内公司中用境外上市公司发行债券的第一家,因为当时国内不允许发行可换股债券,华远就利用境外上市的优势,于1997年成功地发行了“可换股债券”。

1998年,原华远房地产再次成功扩股。华润北京置地先后3次从国际资本市场融资约4.1亿美元,并成为香港的红筹指数股。

至2001年,原华远房地产的股本从合资前的3.75亿股增加到13亿股,净资产达到30亿元人民币,总资产约80亿元,累计税后利润达15亿元。原华远房地产一跃成为全国最大的房地产公司之一。8年间,公司累计开发竣工住宅200多

万平方米,公建设施 40 多万平方米,其中包括西单文化广场、华威大厦、华南大厦、华亭嘉园、华清嘉园、凤凰城等北京地产界知名产品,为超过 6 万户家庭提供了温暖的居家之所。

## 从零开始,重出江湖

2001 年岁末,对业界巨子、声名赫赫的华远房地产公司董事长兼总经理任志强来说无疑是段特殊的日子,他在这时做出了一个惊人之举:宣布辞职,并将自己所持的 18% 股份转让给华润,但回收华远品牌,他要与亲密合作 6 年之久、共同创下融资奇迹的资本方华润集团缘尽分飞。消息传出后,一时间舆论哗然。

面对外界的质疑,军人出身的任志强回应:“两种企业文化冲突,好合好散,由我来建立一种退出机制,这难道不是一种革命?”

一夜间,华远房地产从一个拥有总资产 80 亿元的地产界龙头企业变成了一个房无一间、地无一垄的皮包公司。

尽管分手之后“新华远”除了自己的企业文化之外几乎一无所有,尽管“华远房地产公司”将原有的土地储备项目和债权、债务全部留给了原公司,包括华清嘉园、华亭嘉园、凤凰城、西单文化广场等北京市明星楼盘。但铁骨铮铮的任志强不怕从头再来。

“玩弄”资本诸多年,“长袖善舞”的任志强已经能够做到宠辱不惊。此时的任志强深刻地意识到,企业形象塑造同行军一样,尽管“新华远”就总资产和生产规模而言已经失去其地产业中的龙头地位,但轻装上阵,“华远”的品牌内涵、“华远”的形象魅力、“华远”的专业化程度,都使“华远”不仅仅是一个简单的符号。

时隔不久,一个名为“华远新时代”的地产公司在任志强的统领下,重新举起了大旗。

2001 年 12 月 30 日,任志强携北京市华远新时代房地产开发有限公司亮相地产界,注册资本 3 亿元。

2002 年 10 月,“新华远”在短短两个月的时间内募集了 2 亿元人民币。随后,“新华远”又成功地完成了增资扩股,股本扩张了 60%,超过 5 亿元。公司资产也随即增加了 4 倍,超过 12 亿元。

2003 年 1 月 13 日,任志强旗下的“华远新时代”正式更名为“华远地产”。在短短一年的时间里,华远新时代的公司资产增加了 3.4 倍。

在资本运作的同时,任志强出招了。